



Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

Referencia:	2025/92399G
Solicitud:	Estudios de Detalle
SECRETARÍA	

MARIA BONMATI AMOROS, CONCEJALA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ELCHE.

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 20 de noviembre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

5. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 2025/92399G.

Aprobar el criterio de interpretación sobre el cómputo de superficie terciaria y cuerpos volados en la manzana M1 del Sector E-27 del Plan General de Elche.

Visto el informe emitido por Servicio Técnico de Urbanismo, de fecha 17 de octubre de 2025, relativo al Plan Parcial del Sector E-27 del Plan General de Elche y sus modificaciones,

RESULTANDO: Se ha realizado consulta técnica sobre las condiciones singulares de la manzana M1 del Sector E-27 del Plan General, recogidas en el artículo 14 de su normativa, concretamente sobre el cómputo de la superficie terciaria en planta baja, así como sobre la posibilidad de materializar la totalidad de la superficie residencial en plantas piso mediante vuelos cerrados al espacio interior de manzana.

RESULTANDO: Desde el Servicio Técnico de Urbanismo se ha considerado necesaria la emisión de informe al respecto (Csv: 15704506534207664130) en el siguiente sentido:

1. Cómputo de la superficie terciaria en planta baja:

En el artículo 14 de las citadas Norma del Plan Parcial, apartado 2, se indica que *“el uso de la planta baja será terciario o de zaguanes de acceso a las viviendas”* y que *“el uso de las plantas piso será residencial”*.

Asimismo, en el apartado 2 del artículo 11, de las Normas del Plan Parcial, se incluye un cuadro de **aprovechamientos máximos** permitidos. Según este cuadro, a la manzana 1 le corresponden los siguientes aprovechamientos:





DATOS			APROVECHAMIENTO			
Manzana	Clave	Superficie m2	Residencial m2	Terciario m2	Total M2	Viviendas Nº
M1	5/EA	16.437	41.054	7.323	48.377	77

Se ha detectado durante la tramitación de las licencias de obras, que, aunque la planta baja se dedique en su totalidad al uso terciario, en la práctica se está descontando la superficie de los zaguanes de acceso e instalaciones computándose como edificabilidad residencial, lo que implica que, no sea posible materializar la totalidad de la edificabilidad terciaria en planta baja. Por este motivo, se opta por incluir superficie destinada al uso terciario en planta piso.

De acuerdo a lo indicado en el artículo 14 de la Normativa del Plan Parcial del sector E-27, conviene aclarar que la totalidad del terciario debe situarse en planta baja (y no en plantas piso que se destinarán a uso residencial). Los aprovechamientos indicados en el cuadro del artículo 11 de la Normativa del Plan Parcial, para la manzana 1, deben entenderse como aprovechamientos máximos tal y como se recoge en el citado artículo.

Por lo tanto, se entiende que se cumple con el requisito mínimo de edificabilidad destinada a uso terciario establecido en la ordenación, cuando la planta baja se destine al citado uso, independientemente de que, además, se incluyan en ella los zaguanes de acceso a las viviendas, las instalaciones necesarias para su funcionamiento o los accesos a los aparcamientos de las plantas sótano. Las plantas piso se podrán destinar íntegramente a uso residencial.

2. Cuerpos volados:

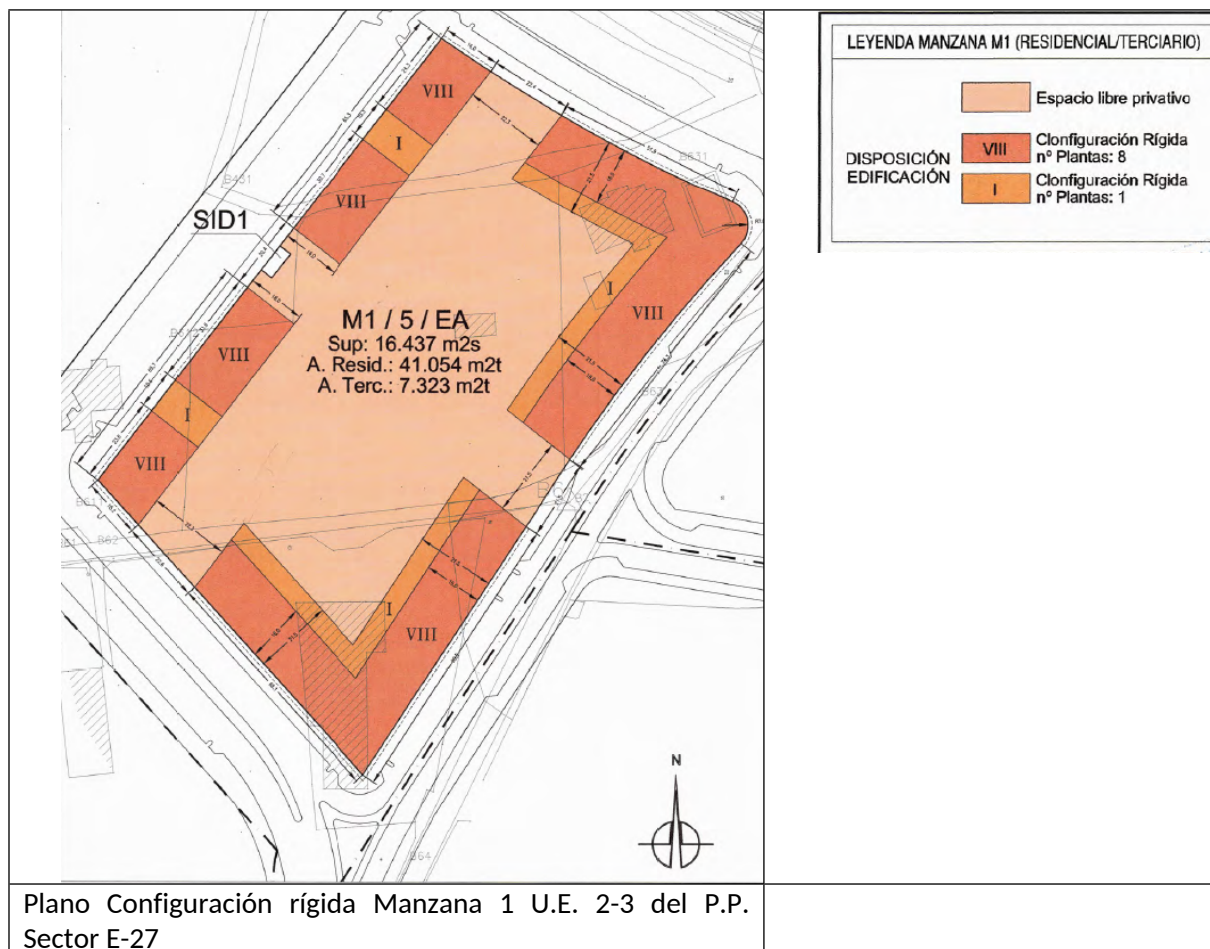
Conforme a la normativa del Plan Parcial, la manzana 1 se corresponde con sistema de ordenación de edificación aislada, la tipología edificatoria de edificación abierta, clave 5, tipo de configuración rígida. En zona de clave 5, en tipo de configuración rígida, las condiciones generales de la edificación son las reguladas para la **tipología de alineación a vial**.

La disposición de la **edificación con alineación a vial genera un espacio libre interior privativo**, destinado a recreo, ocio y jardines de los propietarios de las edificaciones.





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE



La normativa de aplicación para los cuerpos salientes en esta manzana, se regula en el artículo 14 de la Normativa propia del Plan Parcial, así como en la Normativa aplicable del Plan General para alineación a vial, en concreto en el artículo 82 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Elche, así como en el artículo 26 de las Ordenanzas de edificación.

La **definición de cuerpos abiertos, cerrado y semicerrados**, se encuentra en el artículo 26 de las ordenanzas de la edificación, donde se indica que son cuerpos salientes sobre la vía pública, los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación.

- Son semicerrados aquellos cuerpos salientes que tienen cerrados totalmente alguno de sus lados mediante cerramientos indesmontables, o bien si existan cuerpos salientes cerrados a una distancia inferior a su vuelo.
- Son cerrados o miradores, aquellos cuerpos salientes que tienen cerrados todos sus lados mediante elementos indesmontables.
- Son abiertos (balcones, galería y terrazas abiertas), los que no se encuentran en ninguna de las condiciones anteriores.





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

La posibilidad de realizar **vuelos** se regula en el artículo 82 de las Normas Urbanísticas del Plan, disponiendo que *“La longitud máxima total de cuerpos salientes no podrá ocupar más del 60 por ciento de la longitud de la fachada, medida sobre la alineación de vial, con excepción de las condiciones particulares establecidas por las claves 1 y 2. Dichos cuerpos podrán acumularse en las distintas plantas, de forma que en su conjunto no superen la longitud máxima de vuelos permitida en el edificio”*.

Los vuelos, en todo caso, deben respetar la distancia mínima entre bloques, así como la distancia a lindes, establecida en el artículo 124.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Respecto a los **vuelos cerrados a la vía pública**, en el artículo 14 de las Normas del Plan Parcial del sector E-27, apartado 2, se indica que *“las líneas que delimitan los bloques definidos en la configuración rígida de la manzana se consideran líneas de fachadas, por lo que a partir de ellas deberán levantarse las edificaciones, **teniendo todas la consideración de fachadas**, tanto en su tratamiento como en la posibilidad de abrir huecos, aplicando en su caso las determinaciones para patios incluidas en las Ordenanzas del Plan General”*. Asimismo, se indica que *“se permiten cuerpos salientes cerrados sobre la vía pública computables a efectos de edificabilidad **como compensación por la disminución de la edificabilidad debida a la posible disposición de los patios**”*.

En **conclusión**, conforme a la normativa anteriormente expuesta:

1. No se permiten vuelos cerrados ni semicerrados en las fachadas que dan al espacio libre interior de manzana.
2. Se permiten vuelos abiertos, con los límites establecido en el artículo 82 de las Normas urbanísticas del Plan General, tanto en las fachadas que dan a vía pública como en las que dan al espacio interior libre de manzana.
3. La totalidad de los vuelos no podrá superar el 60 % de la longitud total de fachada y 1 metro de vuelo. Para este cómputo se tendrá en cuenta tanto la fachada que da al espacio interior libre de manzana como la que da a vía pública.

Es posible acumular el total de vuelos permitidos en las fachadas que dan a vía pública. En estas fachadas están permitidos los vuelos cerrados, además del resto de vuelos, como compensación por la disminución de la edificabilidad debida a la posible disposición de los patios.

CONSIDERANDO: El artículo 4 de la Normativa del Plan General dispone que las determinaciones del Plan General, y concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

CONSIDERANDO: El artículo 57.10 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, dispone que Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia y, por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados.

Por todo ello, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO:**

Primero: Aprobar el criterio de interpretación sobre el cómputo de superficie terciaria y cuerpos volados en la manzana M1 del Sector E-27 del Plan General de Elche, de conformidad con el informe emitido por el Servicio Técnico de Urbanismo (Csv: 15704506534207664130).

Segundo: Publicar el presente criterio en la página web, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.10 del TRLOTUP, a los efectos de su eficacia.

La Junta de Gobierno Local acuerda aprobar la presente propuesta.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Visto bueno

